

ALLEGATO 4

TABELLA DEGLI IMPORTI UNITARI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI, ADEGUATA AI CRITERI GENERALI FISSATI AL PUNTO 6.5. DELLA DAL N. 186/2018

<i>Dotazione territoriale</i>	<i>€/mq</i>
Parcheggi pubblici	170,00
Verde pubblico	170,00

BREVI NOTE SUL CALCOLO DELLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il calcolo della monetizzazione delle dotazioni territoriali è stato effettuato a partire dal valore dell'area al mq, considerando un'incidenza d'area del 10% del valore medio OMI. A tale valore è stato poi decurtato il valore delle opere, considerando il costo di realizzazione al mq delle opere di urbanizzazione

1. Determinazione del valore dell'area

Si è proceduto alla determinazione del valore medio dell'area considerando l'incidenza del 10% rispetto al valore medio OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1 dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2018 per le tipologie: abitazioni civili,

ABITAZIONI CIVILI			
Zona OMI	Valore OMI min. €/mq	Valore OMI max. €/mq	Media valore OMI €/mq
Centro (B1)	2.700	3.100	2.900
Marullina (C1)	2.500	2.800	2.650
Pedecollinare/Croce (C2)	3.100	3.600	3.350
Ceretolo (D2)	2.300	2.800	2.550
S. Biagio/Faianello (D3)	2.300	2.700	2.500
Meridiana (D5)	3.600	4.100	3.850
valore medio territorio			2.967

Valore OMI medio = 2.967 €/mq

Incidenza del 10% = 297 €/mq

2. Costo di realizzazione al mq di urbanizzazione

Per la determinazione del costo di realizzazione delle urbanizzazioni si è individuato un importo medio dei lavori pari a €/mq.110.

Per determinare il costo dell'intervento, al costo delle opere sono stati sommati i costi accessori relativi a:

- Oneri di sicurezza: incidenza del 3% sull'importo delle opere;
- Costi per competenze tecniche di progettazione esecutiva, DL, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo tecnico amministrativo: incidenza del 15% sull'importo delle opere;

n°	Importi	Unità di Misura	Prezzo (€/mq)
1	Importo dei lavori	incidenza/mq	107,5
2	Oneri di sicurezza	incidenza/mq	3,2
3	Costi per competenze tecniche	incidenza/mq	16,1
IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO			126,8

Il costo medio al mq per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricavato è quindi di **€/mq.127**

Ai fini del calcolo della monetizzazione, il valore dell'area da destinarsi a parcheggi pubblici e verde pubblico (escluse le opere) corrisponde alla differenza tra l'incidenza del 10% del valore medio OMI e il costo al mq di realizzazione delle opere di urbanizzazione:

$$\text{Valore area} = 297 \text{ €/mq} - 127 = \underline{170 \text{ €/mq}}$$

¹ I Valori OMI si riferiscono ai valori di mercato per unità di superficie in euro al mq degli immobili del territorio comunale, sulla base di quotazioni semestrali.